

Pajak Bumi dan Bangunan

Purwaningdyah MW, S.H, M.Hum



PENDAHULUAN

Pada zaman kolonial sudah dipungut bermacam-macam pajak dari tanah yang dimiliki atau digarap oleh rakyat Indonesia, seperti “Contingenten” dan “Verplichte Leverantieen” yang lebih dikenal dengan nama tanam paksa. Kemudian oleh Gubernur Jenderal Raffles, pajak atas tanah disebut “*Landrent*” yang arti sebenarnya “sewa tanah”. Pada waktu bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaannya *Landrent* ini tetap diberlakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia dengan nama Pajak Bumi. Kemudian nama Pajak Bumi diubah menjadi Pajak Hasil Bumi.

Dengan pemberian otonomi dan desentralisasi kepada pemerintah daerah, Pajak Hasil Bumi yang namanya kemudian diubah menjadi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) yang hasilnya diserahkan kepada pemerintah daerah walaupun pajak itu masih merupakan pajak pemerintah pusat. Hasil IPEDA digunakan untuk membiayai pembangunan daerah.

Namun, sangat disayangkan bahwa dasar hukum IPEDA sangat lemah sehingga masing-masing daerah dapat mengubah peraturan IPEDA. Oleh karena itu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan suatu jalan keluar yang sangat berharga dan memberikan dasar hukum yang kuat serta keseragaman sehingga pungutan itu tidak dilakukan simpang siur di masing-masing daerah.

Modul 1 PBB terdiri dari 2 kegiatan belajar, dengan susunan sebagai berikut.

Kegiatan Belajar 1: membahas sejarah perkembangan, objek, dan subjek PBB.

Kegiatan Belajar 2: membahas dasar pengenalan PBB.

Secara umum, Setelah mempelajari modul ini, Anda diharapkan dapat memahami PBB dan secara khusus setelah mempelajari modul ini Anda diharapkan dapat menjelaskan:

1. sejarah perkembangan PBB;
2. objek PBB serta pengecualiannya;
3. subjek PBB;
4. NJOP, NJKP;
5. tarif dan cara perhitungan PBB;
6. saat dan tempat pajak terutang.

KEGIATAN BELAJAR 1

Sejarah Perkembangan, Objek, dan Subjek PBB

A. SEJARAH PERKEMBANGAN PBB

PBB merupakan pajak baru yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan Undang-undang (UU)U No. 12 Tahun 1985 dan terakhir diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 yang mulai berlaku 1 Januari 1994. Pajak ini dimaksudkan untuk menggantikan peraturan-peraturan pajak antara lain:

1. Pajak Rumah Tangga 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) Nomor 19 Tahun 1959 dan melalui UU Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi UU.
2. Ordonansi Verponding Indonesia 1923 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1931 Nomor 168.
3. Ordonansi Verponding 1928 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU Nomor 29 Tahun 1959.
4. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU Nomor 8 Tahun 1967.
5. Ordonansi Pajak Jalan 1942 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Rechtspleging Oorlogsmisdrijven Staatsblad 1946 Nomor 47.
6. UU Darurat Nomor 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, Pasal 14 huruf j, k, dan l dan melalui UU Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi UU.
7. Perpu Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi dan melalui UU Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi UU.

Dengan melihat peraturan perundangan yang pernah berlaku, UU PBB yang baru merupakan suatu jalan keluar yang sangat berharga, yang dapat memberikan dasar hukum kuat dan memberikan keseragaman sehingga pungutan itu tidak dilakukan secara simpang siur di masing-masing daerah. Di samping itu PBB bermaksud untuk menyederhanakan berbagai peraturan

pajak yang sampai sekarang masih berlaku dan menimbulkan kesalahpahaman karena pajak-pajak itu dirasa oleh rakyat menimbulkan pajak ganda.

Dalam Negara Republik Indonesia yang kehidupan rakyat dan perekonomiannya sebagian besar bercorak agraris, bumi termasuk perairan dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mempunyai fungsi penting dalam membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan negara, wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat daripadanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Namun demikian, sistem perpajakan yang berlaku pada masa lalu, khususnya pajak kebendaan dan pajak kekayaan, telah menimbulkan beban pajak berganda bagi masyarakat sehingga perlu diakhiri melalui pembaharuan sistem perpajakan yang sederhana, adil dan memberi kepastian.

Kondisi seperti ini mendorong diundangkan UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan mulai diberlakukan tanggal 1 Januari 1986. Dalam UU ini, bumi dan atau bangunan yang dimiliki oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dikenakan pajak. Penentuan pengenaan PBB atas objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintah, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah (PP).

Hasil penerimaan pajak ini diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan sehingga sebagian hasil penerimaan pajak ini diserahkan kepada pemerintah daerah. Penggunaan pajak yang demikian oleh daerah akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajiban membayar pajak mereka yang sekaligus mencerminkan sifat kegotong-royongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

Pada tahun 1994 dilakukan perubahan atas UU Nomor 12 Tahun 1985 dengan UU Nomor 12 Tahun 1994.

B. MAKSUD DAN TUJUAN PBB

Alasan dipungutnya PBB adalah:

1. dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai UU yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan Pancasila;
2. berbagai UU mengenakan pajak atas harta tak gerak sehingga membingungkan masyarakat;
3. UU yang berasal dari zaman kolonial sukar dimengerti oleh rakyat;
4. UU yang berasal dari zaman penjajahan masih tertulis dalam Bahasa Belanda dan perubahan tertulis dalam Bahasa Indonesia sehingga merupakan bahasa gado-gado sedangkan terjemahan resmi tidak ada;
5. UU zaman kolonial tidak lagi sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa Indonesia;
6. UU lama tidak lagi sesuai dengan pertumbuhan ekonomi di Indonesia;
7. UU yang lama kurang memberikan kepastian hukum.

Yang menjadi tujuan PBB adalah:

1. menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat;
2. memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyerasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur;
3. memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya; serta menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat pemberlakuan berbagai UU pajak yang sifatnya sama;
4. memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan pembangunan daerah;
5. menambah penghasilan bagi daerah.

C. OBJEK PBB

Saudara mahasiswa, sering kita dengar dan baca tulisan di jalan-jalan bahwa kita dihimbau untuk membayar PBB. Mungkin Anda bertanya, apa yang menjadi objek PBB? Objek PBB adalah bumi dan atau bangunan. Apa yang dimaksud bumi? Bumi dalam kaitan ini adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi

sebetulnya adalah tanah. Jadi yang menjadi objek PBB adalah tanah dan tubuh bumi.

Menurut UU Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 Pasal 1 Ayat 2 mengatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan, yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan.

Bagaimana penyelesaiannya apabila ada orang lain atau badan memiliki rumah di atas tanah orang lain sehingga pemilik rumah terpisah dari pemilik tanah. UU PBB memungkinkan orang yang memiliki rumah di atas tanah orang lain dikenakan pajak tersendiri terlepas dari pajak yang dikenakan pada pemilik tanah. Masalah ini menjadi aktual pada masa kini karena sekarang di kota-kota besar banyak dibangun rumah bertingkat yang masing-masing tingkat dimiliki oleh orang lain.

Pasal 1 Ayat 2 UU PBB menguraikan lebih lanjut bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

1. jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
2. kolam renang;
3. pagar mewah;
4. tempat olah raga;
5. cadangan kapal dermaga;
6. taman mewah;
7. tempat penampungan/kilang minyak, air, dan gas;
8. fasilitas lain yang memberikan manfaat;
9. jalan tol.

Di samping objek pajak, ada juga objek yang dikecualikan dari PBB. Pasal 3 UU PBB menentukan bahwa yang tidak dikenakan pajak adalah:

1. objek (tanah, bangunan dan perairan) yang semata-mata digunakan untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan dan

- kebudayaan nasional, serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
2. objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
 3. objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka cagar alam, hutan wisata milik negara, taman nasional tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak;
 4. objek yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat dengan syarat negara yang bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik;
 5. objek yang digunakan oleh Perwakilan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Bila kita cermati bunyi Pasal 3 tersebut, nampak jelas bahwa bumi dan bangunan yang nyata-nyata digunakan untuk kepentingan umum dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan dibebaskan dari pengenaan PBB. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan atau badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional. Termasuk di dalamnya adalah pesantren, madrasah, tanah wakaf, rumah sakit umum dan hutan wisata milik negara sesuai Pasal 2 UU Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan Pokok Kehutanan Negara .

Bagaimana dengan fasilitas umum dan sarana sosial kawasan industri dan *real estate*? Kawasan industri dan *real estate* sesuai dengan ketentuan harus menyediakan fasilitas umum dan atau sarana sosial yang dapat dimanfaatkan langsung oleh pemilik atau pengusaha atau pemanfaat kawasan industri dan *real estate*, juga dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Sesuai dengan Surat Menteri Keuangan RI kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat No.S-413/MK.04/1987 tanggal 7 April 1987 perihal pengenaan PBB dalam rangka pembangunan perumahan dan pemukiman, bahwa tanah dan bangunan yang nyata-nyata dipergunakan untuk sarana kepentingan umum dan sosial serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah objek pajak yang tidak dikenakan pajak.

Untuk memberikan pembebasan sebagai objek pajak tidak kena PBB, terlebih dahulu harus dilakukan penelitian untuk mendapatkan kepastian bahwa:

1. tanah dan atau bangunan nyata-nyata telah digunakan sebagai fasilitas umum dan atau sarana sosial;

2. tanah dan atau bangunan tersebut semata-mata digunakan untuk kepentingan umum atau sosial dan tidak untuk mencari keuntungan;
3. tanah dan atau bangunan tersebut dapat berstatus telah atau belum diserahkan oleh pengelola kawasan industri maupun pengelola *real estate* kepada pemerintah daerah setempat.

Untuk mendapatkan pembebasan sebagai objek pajak yang tidak dikenakan PBB maka wajib pajak mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan (KP) PBB setempat dengan disertai bukti surat-surat dan keterangan atau gambar situasi yang diperlukan.

D. SUBJEK PBB

Subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan. UU PBB mempunyai jangkauan yang lebih luas karena juga meliputi orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah dan atau bangunan, tanpa memiliki atau mempunyai hak yang sah atas tanah dan atau bangunan.

Subjek PBB belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subjek pajak baru merupakan wajib pajak PBB kalau memenuhi syarat-syarat objektif yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak berarti mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai atau mendapat manfaat dari bangunan yang nilai jual kena pajaknya kurang dari Rp8.000.000,00 tetap merupakan subjek pajak tetapi bukan wajib pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak atas, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek yang dibebaskan dari PBB tidak dikenakan pajak sehingga bukan merupakan wajib pajak tetapi ia tetap merupakan subjek pajak. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut UU PBB.

Jika suatu objek pajak berupa tanah dan atau bangunan belum diketahui dengan pasti siapa yang harus membayar pajaknya, misal karena yang mempunyai hak atau pemiliknya tidak diketahui, tetapi ada yang menguasai dan juga ada orang lain yang memperoleh manfaat dari objek itu maka Direktur Jenderal Pajak (Dirjen Pajak) oleh undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak.

Memori Penjelasan Pasal 4 Ayat (3) UU PBB memberikan beberapa contoh:

1. subjek pajak bernama A yang memperoleh manfaat atau menggunakan bumi dan atau bangunan milik B, bukan karena sesuatu hak berdasarkan UU atau bukan karena perjanjian maka A dapat ditetapkan sebagai wajib pajak berdasarkan alasan bahwa A memperoleh manfaat atau menggunakan bumi atau bangunan milik B;
2. suatu objek pajak yang masih dalam sengketa di pengadilan tentang siapa pemiliknya maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan objek tersebut dapat ditetapkan sebagai wajib pajak;
3. subjek pajak yang dalam jangka waktu lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedang pengurusan objek pajak itu dikuasakan secara sah kepada orang atau badan maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.

UU tidak menyebutkan secara jelas tempat tinggal subjek pajak atau wajib pajak. Oleh karena itu orang atau badan yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar negeri dapat menjadi subjek atau wajib pajak PBB. Ini adalah wajar karena PBB merupakan pajak objektif, yang besarnya tidak dipengaruhi oleh keadaan, status dan tempat tinggal wajib pajak.

Mengenai badan yang menjadi subjek atau wajib pajak, tidak pula dipengaruhi oleh sifat, bentuk, status badan sehingga badan yang bukan merupakan badan hukum atau perkumpulan yang bukan badan hukum dapat juga menjadi subjek dan wajib pajak.

Adakah subjek pajak yang dikecualikan dari pemungutan PBB?

Mengingat PBB merupakan pajak objektif maka tidak mengenal pengecualian subjek, yang ada hanya pengecualian objek PBB.

Bagi wakil diplomatik dan wakil- wakil organisasi internasional yang telah ditentukan oleh Menteri Keuangan tidak kena PBB bukan karena pembebasan subjektif melainkan karena pembebasan objektif sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 Ayat (1) huruf d dan e UU Nomor 12 Tahun 1994 karena objek PBB yang digunakan oleh wakil-wakil tersebut dibebaskan dari pengenaan pajak, dengan syarat resiprositas artinya bahwa pembebasan objek itu baru diberlakukan jika negara asing yang bersangkutan itu juga memberikan pembebasan yang sama dari pajak yang sifatnya sama yang dikenakan kepada wakil-wakil diplomatik Indonesia di negara asing tersebut.

Bila syarat ini tidak dipenuhi maka dengan sendirinya pembebasan itu tidak berlaku sehingga wakil diplomatik tersebut akan tetap dikenakan PBB.



LATIHAN

Untuk memperdalam pemahaman Anda mengenai materi di atas, kerjakanlah latihan berikut!

- 1) Hal-hal apa sajakah yang mendorong lahirnya UU Nomor 12 Tahun 1985 yang terakhir diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994? Jelaskan!
- 2) Apa saja objek yang dikecualikan dari PBB? Jelaskan!
- 3) Apakah subjek PBB pasti menjadi wajib pajak PBB? Jelaskan!

Petunjuk Jawaban Latihan

- 1) Untuk menjawab soal pada nomor ini sebaiknya Anda cermati materi tentang Sejarah perkembangan PBB.
- 2) Untuk menjawab soal pada nomor ini sebaiknya Anda cermati materi objek PBB.
- 3) Untuk menjawab soal pada nomor ini sebaiknya Anda cermati materi subjek PBB.



RANGKUMAN

UU Nomor 12 Tahun 1985 yang terakhir diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Peraturan ini merupakan suatu jalan keluar yang sangat berharga yang dapat memberikan dasar hukum yang kuat dan memberikan keseragaman sehingga tidak ada pungutan yang simpang siur di masing-masing daerah.

Yang menjadi objek PBB adalah bumi dan atau bangunan. Adapun bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi sebetulnya adalah tanah. Jadi, yang menjadi objek PBB adalah tanah dan tubuh bumi. Sedang bangunan yang dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan, yang diperuntukkan

sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang diusahakan.

Yang dimaksud subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan. Subjek PBB belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subjek PBB baru merupakan wajib pajak PBB bila memenuhi syarat-syarat objektif yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak.



TES FORMATIF 1

Pilihlah A bila 1 dan 2 benar.

B bila 1 dan 3 benar.

C bila 2 dan 3 benar.

D bila 1, 2, dan 3 benar.

1) Tujuan dari UU PBB adalah

- (1) menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti rakyat
- (2) memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyerasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur
- (3) menambah penghasilan bagi daerah

2) Yang dimaksud dengan bumi adalah

- (1) permukaan bumi
- (2) tubuh bumi yang ada di bawahnya
- (3) bangunan di atasnya

3) Yang termasuk pengertian bangunan adalah antara lain

- (1) cadangan kapal dermaga
- (2) tempat penampungan/kilang minyak, air, dan gas
- (3) tempat olahraga

4) Objek yang dikecualikan dari PBB adalah objek

- (1) untuk kuburan, peninggalan purbakala
- (2) yang digunakan Perwakilan Organisasi Internasional yang ditentukan Menteri Keuangan
- (3) yang merupakan hutan lindung

- 5) Yang termasuk subjek PBB menurut UU PBB antara lain
- (1) orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan
 - (2) orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah dan atau bangunan tanpa membeli atau mempunyai hak yang sah atas tanah dan atau bangunan
 - (3) para wakil diplomatik dan wakil-wakil organisasi internasional

Cocokkanlah jawaban Anda dengan Kunci Jawaban Tes Formatif 1 yang terdapat di bagian akhir modul ini. Hitunglah jawaban yang benar. Kemudian, gunakan rumus berikut untuk mengetahui tingkat penguasaan Anda terhadap materi Kegiatan Belajar 1.

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban yang Benar}}{\text{Jumlah Soal}} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan: 90 - 100% = baik sekali

80 - 89% = baik

70 - 79% = cukup

< 70% = kurang

Apabila mencapai tingkat penguasaan 80% atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan Kegiatan Belajar 2. **Bagus!** Jika masih di bawah 80%, Anda harus mengulangi materi Kegiatan Belajar 1, terutama bagian yang belum dikuasai.

KEGIATAN BELAJAR 2**Dasar Pengenaan PBB****A. NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)**

Dalam Pasal 6 Ayat (1) UU PBB ditentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah NJOP. Yang dimaksud NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman serta wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas maupun di bawahnya, dan atau bangunan yang melekat di atasnya. NJOP setiap tiga tahun ditetapkan oleh Menteri Keuangan kecuali untuk daerah tertentu akan ditetapkan setiap tahun. Jangka waktu tiga tahun ini dianggap wajar karena pada umumnya NJOP tidak begitu cepat perubahannya kecuali apabila terjadi perubahan kategori atau klasifikasi, misalnya tanah kebun atau tanah penggembala, menjadi tanah perindustrian atau tanah pemukiman. Dalam menetapkan nilai jual ini, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan dari Gubernur Provinsi yang bersangkutan. Meski NJOP ditetapkan tiga tahun sekali, namun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dikenakan setiap tahun.

Sudah dikatakan sebelumnya bahwa bila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti. Adapun yang dimaksud dengan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Sedangkan yang dimaksud dengan nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak berdasarkan hasil produksi objek pajak tersebut.

1. Klasifikasi

Sebagaimana Anda ketahui bahwa tanah dan bangunan banyak macamnya sehingga tidak mungkin nilainya disamaratakan. Oleh karena itu tanah dan bangunan perlu dikategorikan dan diklasifikasikan. **Apa yang dimaksud klasifikasi bumi dan bangunan?** Klasifikasi bumi dan bangunan merupakan pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Faktor-faktor yang dipakai untuk menentukan klasifikasi bumi adalah:

- a. letak tanah/bangunan.
- b. peruntukan tanah/bangunan.
- c. pemanfaatan.
- d. kondisi lingkungan.
- e. luas tanah, bumi, bangunan.
- f. kesuburan atau hasil tanah/bangunan.
- g. adanya irigasi atau tidak.

Sedangkan dalam menentukan klasifikasi bangunan perlu diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut.

- a. Bahan yang digunakan.
- b. Rekayasa.
- c. Letak.
- d. Kondisi lingkungan.

Menurut Pasal 2 Ayat (1) UU PBB yang berhak menetapkan klasifikasi objek pajak adalah Menteri Keuangan.

Kategorisasi dan klasifikasi tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam UU PBB. Tanah dapat dikategorikan dalam:

- a. tanah sawah;
- b. tanah kebun (yang ditanami dengan berbagai pohon buah, ketela, ubi, singkong, jagung dan lain sebagainya yang tidak mendapatkan pengairan secara teratur);
- c. tanah perumahan;
- d. tanah pertanian, perkebunan, kehutanan;
- e. tanah industri;

- f. tanah pertokoan/ perkantoran;
- g. tanah peternakan;
- h. tanah empang.

Masing-masing kategori dapat dibagi dalam kelas-kelas, sesuai dengan kemampuan produksi masing-masing. Bangunan dapat dikategorikan dalam:

- a. bangunan beton, bangunan bertingkat/susun;
- b. bangunan terbuat dari batu;
- c. bangunan semi permanen.

Adapun klasifikasi dan besarnya NJOP atas permukaan bumi berupa tanah ditetapkan berdasar Keputusan Menteri Keuangan KMK-523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 (**lihat lampiran**).

Timbul pertanyaan bagaimana bila terjadi nilai jual lebih tinggi dari nilai klasifikasi? Bila ada objek pajak yang nilai jual per M2 lebih besar dari ketentuan NJOP maka NJOP yang terjadi di lapangan tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.

Bagaimana NJOP atas objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus? Terhadap hal tersebut NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.

Kemungkinan pula akan muncul pertanyaan bagaimana NJOP dari sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan dan perairan untuk areal produksi dan atau areal belum produksi? Untuk masalah ini besarnya NJOP pada sektor tersebut ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan sesuai klasifikasi ditambah dengan nilai standar investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.

Yang dimaksud standar investasi adalah jumlah biaya yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan atau penanaman dan atau penggalian jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat, mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan hingga tahap produksi atau menghasilkan.

Sementara untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual. Adapun yang dimaksud objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.

2. Penentuan NJOP

NJOP tanah ditentukan sebesar nilai konversi setiap zona nilai tanah ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah).

Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

Adapun nilai indikasi rata-rata adalah nilai pasar wajar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.

NJOP bangunan ditentukan sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual bangunan.

a. Penentuan NJOP sektor pedesaan dan perkotaan

Penentuan sektor pedesaan dan sektor perkotaan dalam pengenaan PBB ditetapkan dengan ketentuan:

- 1) bahwa suatu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan hanya terdapat satu sektor pengenaan PBB yaitu sektor pedesaan atau sektor perkotaan saja;
- 2) daerah yang termasuk dalam sektor perkotaan adalah:
 - a) seluruh desa/kelurahan dalam wilayah ibukota provinsi dan kota;
 - b) seluruh desa/kelurahan dalam kecamatan pada ibukota kabupaten;
 - c) desa/kelurahan ibukota kecamatan;
 - d) desa/kelurahan lain yang tidak termasuk dalam huruf a s/d c, tetapi yang telah mempunyai sarana dan prasarana kota. Yang dimaksud sarana dan prasarana kota adalah sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan administrasi pemerintahan, sosial, ekonomi dan perdagangan seperti jalan yang baik, penerangan listrik, air minum, kesehatan, pasar dan rekreasi.
- 3) daerah yang termasuk dalam sektor pedesaan adalah desa-desa yang tidak termasuk dalam angka 2 tersebut.

Sektor pedesaan dan perkotaan adalah objek PBB yang meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industri serta objek khusus perkotaan.

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan adalah:

- 1) objek pajak berupa tanah adalah sebesar NJOP berupa tanah;
- 2) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

b. Sektor perkebunan

Sektor perkebunan adalah objek PBB yang meliputi areal pengusahaan benih, penanaman baru, perluasan, perubahan jenis tanaman, penganeekaragaman jenis tanaman termasuk sarana penunjangnya.

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor perkebunan ditentukan berdasarkan:

- 1) areal kebun sebesar NJOP berupa tanah ditambah dengan jumlah investasi tanaman perkebunan sesuai dengan standar investasi menurut umur tanaman;
- 2) areal emplasemen dan areal lainnya dalam kawasan perkebunan adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- 3) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

c. Sektor kehutanan

Sektor kehutanan adalah objek PBB yang meliputi areal pengusahaan hutan dan budi daya hutan.

Hak pengusahaan hutan, hak pengusahaan hasil hutan, izin pemanfaatan kayu serta izin sah lainnya selain hak pengusahaan hutan tanaman industri.

Besarnya NJOP atas objek sektor kehutanan atas hak pengusahaan hutan, hak pengusahaan hasil hutan, izin pemanfaatan kayu serta izin sah lainnya selain hak pengusahaan hutan tanaman industri ditentukan berdasarkan:

- 1) areal produktif sebesar $8,5 \times$ hasil bersih setahun sebelum tahun pajak berjalan;
- 2) areal belum/tidak produktif emplasemen dan areal lainnya adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- 3) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

Yang dimaksud hasil bersih adalah pendapatan kotor setahun dikurangi biaya eksploitasi atas objek pajak dimaksud.

d. Hak pengusahaan hutan tanaman industri

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor kehutanan atas hak pengusahaan hutan tanaman industri ditentukan berdasarkan:

- 1) areal hutan adalah sebesar NJOP berupa tanah ditambah dengan jumlah biaya pembangunan hutan tanaman industri menurut umur tanaman;
- 2) areal emplasemen dan areal lainnya dalam kawasan hutan tanaman industri adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- 3) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

e. Sektor pertambangan

Sektor pertambangan adalah objek PBB yang meliputi areal usaha penambangan bahan-bahan galian dari semua golongan, yaitu bahan galian strategis, bahan galian vital, dan bahan galian lainnya.

1) Pertambangan minyak dan gas bumi

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan minyak dan gas bumi ditentukan berdasarkan:

- a) areal produktif adalah sebesar $9,5 \times$ hasil penjualan minyak dan gas bumi dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
- b) areal belum produktif, tidak produktif serta emplasemen dan areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kuasa pertambangan, adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- c) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

2) Pertambangan energi panas bumi

Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi ditentukan berdasar:

- a) areal produktif adalah sebesar $9,5 \times$ hasil penjualan energi panas bumi/listrik dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
- b) areal belum produktif, tidak produktif dan emplasemen serta areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kuasa pertambangan adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- c) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

- 3) Pertambangan energi panas bumi
Besarnya NJOP atas objek pajak sektor Pertambangan Energi Panas Bumi ditentukan berdasarkan:
 - a) areal produktif adalah sebesar $9,5 \times$ hasil penjualan energi panas bumi/listrik dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
 - b) areal belum produktif, tidak produktif dan emplasemen serta areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kuasa pertambangan adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya.
- 4) Pertambangan non migas selain pertambangan energi panas bumi dan galian C
Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan non migas selain pertambangan energi panas bumi dan galian C berdasarkan:
 - a) areal produktif adalah sebesar $9,5 \times$ hasil bersih galian tambang dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
 - b) areal belum produktif, tidak produktif dan emplasemen serta areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kuasa pertambangan adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
 - c) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.
- 5) Pertambangan non migas galian C
Besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan non migas galian C berdasarkan:
 - 1) areal produktif sebesar angka kapitalisasi tertentu dikalikan hasil bersih galian tambang dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
 - 2) areal belum produktif, tidak produktif dan emplasemen serta areal lainnya di dalam atau di luar wilayah kerja pertambangan adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
 - 3) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

- 6) Kontrak karya atau kontrak kerja sama
Penentuan besarnya NJOP atas objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerja sama ditetapkan sesuai dengan yang diatur dalam kontrak yang berlaku.

f. Perikanan

Usaha bidang perikanan adalah semua usaha perorangan atau badan hukum yang memiliki ijin usaha untuk menangkap atau membudidayakan sumber daya ikan, termasuk semua jenis ikan dan biola perairan lainnya serta kegiatan menyimpan, mendinginkan atau mengawetkan ikan untuk tujuan komersial.

- 1) Perikanan laut

Besarnya NJOP atas objek pajak usaha bidang perikanan laut berdasarkan:

- a) areal penangkapan ikan adalah sebesar $10 \times$ hasil bersih ikan dalam satu tahun sebelum tahun berjalan;
- b) areal pembudidayaan ikan adalah sebesar $8 \times$ hasil bersih ikan dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan;
- c) areal emplasemen dan areal lainnya adalah sebesar NJOP berupa tanah sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- d) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

- 2) Perikanan darat

Besarnya NJOP atas objek pajak usaha bidang perikanan darat berdasarkan:

- a) areal pembudidayaan ikan adalah sebesar NJOP berupa tanah di sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya ditambah standar biaya investasi tambak menurut jenisnya;
- b) areal emplasemen dan areal lainnya adalah sebesar NJOP berupa tanah di sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- c) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP bangunan.

g. Objek pajak khusus

Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi bentuk, material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti:

- 1) jalan tol;
- 2) pelabuhan laut/sungai/udara;
- 3) lapangan golf;
- 4) industri semen pupuk;
- 5) PLTA, PLTU, dan PLTD;
- 6) pertambangan.
- 7) tempat Rekreasi.

Besarnya NJOP atas objek yang bersifat khusus berdasarkan:

- 1) areal tanah adalah sebesar NJOP berupa tanah di sekitarnya dengan penyesuaian seperlunya;
- 2) areal perairan untuk kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf serta tempat rekreasi adalah sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan bumi berupa tanah sekitarnya;
- 3) areal perairan untuk kepentingan PLTA adalah sebesar $10 \times (10\% \text{ hasil bersih dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan})$;
- 4) objek pajak berupa bangunan adalah sebesar NJOP berupa bangunan.

Adapun objek pajak perairan adalah laut wilayah Indonesia beserta perairan pedalaman Indonesia.

Besarnya NJOP atas objek pajak yang bersifat khusus atau objek lainnya dapat ditentukan berdasarkan penilaian individual yang dilaksanakan oleh pejabat fungsional penilai. Hasil penilaian individual tersebut wajib dibuat laporan penilaian dan ditandatangani oleh pejabat fungsional yang melaksanakan penilaian. Besarnya NJOP atas hasil penilaian pejabat fungsional ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan.

B. NILAI JUAL KENA PAJAK (NJKP)

Yang dimaksud NJKP (*assessment value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya dan ditetapkan dengan PP dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Pada saat berlakunya UU Nomor 12 Tahun 1985 ditetapkan dengan PP Nomor 46 Tahun 1985, namun dalam perjalanannya PP tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan atau

penggantian yaitu dengan dikeluarkannya PP Nomor 12 Tahun 1994, PP Nomor 48 Tahun 1997, PP Nomor 74 Tahun 1998, PP Nomor 46 Tahun 2000 dan PP Nomor 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya NJKP PBB. Menurut PP Nomor 46 Tahun 1985 yang ditetapkan tanggal 27 Desember 1985, NJKP ditetapkan secara pasti sebesar 20% dari NJOP ($\text{NJKP} = 20\% \times \text{NJOP}$). Adapun pertimbangan menetapkan sebesar 20% adalah:

1. mengingat bahwa PBB pada umumnya menggantikan pajak-pajak yang menjadi sumber penerimaan daerah seperti IPEDA, Pajak Rumah Tangga maka diusahakan jangan sampai dengan berlakunya PBB, daerah mengalami kesulitan untuk melaksanakan kegiatannya;
2. melihat kemampuan ekonomi masyarakat secara keseluruhan untuk membayar pajak.

Menurut PP Nomor 12 Tahun 1994, NJKP ditetapkan sebesar 40% untuk objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP sama atau lebih besar dari Rp1.000.000.000,00 dan 20% untuk objek pajak lainnya.

Sedangkan menurut PP Nomor 48 Tahun 1997 besarnya NJKP adalah:

1. Sebesar 40% untuk:
 - a. objek pajak perumahan, yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp1.000.000.000,00;
 - b. objek pajak perkebunan, yang luas lahannya sama atau lebih besar dari 25 Ha yang dimiliki, dikuasai atau dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), badan usaha swasta maupun berdasarkan kerja sama operasional antara pemerintah dan swasta;
 - c. objek pajak kehutanan tetapi tidak termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan, pemegang hak pengusahaan hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan dan pemegang izin pemanfaatan kayu yang pengenaannya dilakukan sekaligus dengan pemungutan iuran hasil hutan;
2. Sebesar 20% untuk objek pajak lainnya.

Menurut PP Nomor 74 Tahun 1998 yang mulai berlaku 30 September 1998, persentase NJKP ditetapkan sebesar 40% dan 20%. Perbedaan penggolongan persentase tersebut bermaksud untuk memberikan progresivitas sehingga dapat dirasakan adil bagi wajib pajak.

Persentase 40% berlaku untuk:

- a. objek pajak perumahan, bagi wajib pajak perorangan yang NJOP (tanah dan bangunan) lebih besar atau sama dengan Rp1.000.000.000,00;
- b. ketentuan ini tidak berlaku untuk objek pajak yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS), anggota ABRI atau pensiunan (termasuk janda atau duda) yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau pensiunan. Bagi wajib pajak ini berlaku persentase NJKP sebesar 20%;
- c. objek pajak perkebunan yang luasnya lebih besar atau sama dengan 25 Ha yang dimiliki, dikuasai dan dikelola BUMN, Badan Usaha Swasta, Kerja sama Operasional Pemerintah-Swasta.
- d. objek Pajak Kehutanan, termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang hak pengusahaan hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan, dan pemegang izin pemanfaatan kayu.

Sedangkan persentase 20% berlaku untuk objek pajak lain di luar yang sudah disebutkan.

Namun, dengan dikeluarkannya PP Nomor 46 Tahun 2000 yang menggantikan PP Nomor 74 Tahun 1998, persentase NJKP ditetapkan sebagai berikut.

- a. NJKP Objek Pajak Perkebunan = $40\% \times \text{NJOP}$.
- b. NJKP Objek Pajak Kehutanan = $40\% \times \text{NJOP}$.
- c. NJKP Objek Pajak Pertambangan = $20\% \times \text{NJOP}$.
- d. Objek Pajak lain:
 - 1) Apabila NJOP lebih besar atau sama dengan Rp1.000.000.000,00 maka persentase NJKP sebesar 40%.
 - 2) Apabila NJOP kurang dari Rp1.000.000.000,00 maka persentase NJKP sebesar 20%.

Mulai tahun pajak 2002 berdasarkan PP Nomor 25 Tahun 2002, besarnya NJKP adalah:

- a. objek pajak Perkebunan, Kehutanan dan Pertambangan sebesar 40% dari NJOP;
- b. objek pajak lainnya:
- c. sebesar 40% dari NJOP apabila NJOP Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih;
- d. sebesar 20% dari NJOP apabila NJOP kurang dari Rp 1.000.000.000,00.

Ketentuan NJKP sebesar 40% untuk objek pajak perumahan, yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp1.000.000.000,00 tidak berlaku untuk objek pajak yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh PNS, anggota ABRI dan para pensiunan termasuk janda dan duda, yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiun karena tergolong kurang mampu. Oleh karena itu, apabila mereka memiliki, menguasai atau memanfaatkan objek PBB maka NJKP ditetapkan sebesar 20% sepanjang penghasilannya semata-mata dari gaji atau uang pensiun.

Untuk memudahkan Anda memahami NJKP dari masing-masing PP yang pernah ada, perhatikanlah tabel berikut ini.

Tabel 1.1

PP No. 12 Tahun 1994	PP No. 48 Tahun 1997	PP No. 74 Tahun 1998	PP No. 46 Tahun 2000	PP No. 25 Tahun 2002
1. Assessment value 40% untuk objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP sama atau lebih besar Rp1 miliar.	1. 40% untuk: a. objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp1 miliar. (ini tidak berlaku bagi PNS, anggota ABRI dan para pensiunan termasuk janda dan duda yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiun dan NJKP ditetapkan 20%). b. objek pajak perkebunan, yang luas lahannya sama atau lebih besar dari 25 Ha yang	1. 40% untuk: a. objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp 1 miliar b. objek pajak perkebunan, yang luas lahannya sama atau lebih besar dari 25 Ha yang dimiliki, dikuasai atau dikelola oleh BUMN, badan usaha swasta maupun berdasarkan kerja sama operasional antara pemerintah dan swasta. c. objek pajak kehutanan termasuk areal blok terbangun	1. objek pajak perkebunan sebesar 40% dari NJOP. 2. objek pajak kehutanan sebesar 40% dari NJOP. 3. objek pajak pertambangan sebesar 20% dari NJOP. 4. objek pajak lainnya:	

PP No. 12 Tahun 1994	PP No. 48 Tahun 1997	PP No. 74 Tahun 1998	PP No. 46 Tahun 2000	PP No. 25 Tahun 2002
	<p>dimiliki, dikuasai atau dikelola oleh BUMN, badan usaha swasta maupun berdasarkan kerja sama operasional antara pemerintah dan swasta.</p> <p>C. objek pajak kehutanan tetapi tidak termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang hak pengusahaan hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan dan pemegang izin pemanfaatan kayu yang pengenaan PBB nya dilakukan sekaligus dengan pemungutan iuran hasil hutan.</p>	<p>dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang hak pengusahaan hutan, pemegang hak pemungutan hasil hutan dan pemegang izin pemanfaatan kayu.</p>		
2. Assessment Value 20% untuk objek pajak lainnya.	2. Sebesar 20% untuk objek pajak lainnya.	2. Sebesar 20% untuk objek pajak lainnya.	<p>1. Sebesar 40% dari NJOP apabila NJOP Rp1 miliar atau lebih.</p> <p>2. sebesar 20% dari NJOP apabila NJOP kurang dari Rp1 miliar.</p>	<p>1. objek pajak perkebunan, kehutanan dan pertambangan sebesar 40% dari NJOP.</p> <p>2. objek pajak lainnya:</p> <p>a. Sebesar 40% dari NJOP apabila NJOP Rp1 miliar atau lebih.</p>

PP No. 12 Tahun 1994	PP No. 48 Tahun 1997	PP No. 74 Tahun 1998	PP No. 46 Tahun 2000	PP No. 25 Tahun 2002
				b. Sebesar 20% dari NJOP apabila NJOP kurang dari Rp1 miliar.

C. NILAI JUAL OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NJOPTKP)

Menurut UU Nomor 12 Tahun 1985 batas Nilai Jual Bangunan yang tidak dikenakan PBB ditentukan sebesar Rp2.000.000,00. Namun, ketentuan tersebut telah diubah oleh UU Nomor 12 Tahun 1994. Perubahan yang dilakukan cukup mendasar sebagaimana dapat Anda perhatikan pada hal-hal berikut.

1. Besarnya NJOPTKP menjadi Rp8.000.000,00.
2. NJOPTKP tidak diterapkan untuk setiap objek PBB berupa bangunan, melainkan diterapkan untuk setiap wajib pajak. Dengan demikian NJOPTKP tersebut dikurangkan terhadap hasil penjumlahan NJOP Tanah dan NJOP Bangunan. Hal ini berbeda dengan penerapan NJOPTKP menurut UU Nomor 12 Tahun 1985 di mana NJOPTKP ini dapat diterapkan terhadap NJOP Bangunan saja.

Pengurangan NJOPTKP hanya berlaku untuk satu unit objek PBB yang dimiliki atau dikuasai wajib pajak. Dengan demikian, apabila wajib pajak mempunyai lebih dari satu objek pajak maka NJOPTKP hanya dapat dikurangkan terhadap satu objek pajak saja, dalam hal ini objek pajak yang mempunyai NJOP paling tinggi. Untuk objek pajak yang mempunyai objek pajak lainnya tidak diberikan pengurangan NJOPTKP.

Perhatikan contoh berikut.

- a. Seorang wajib pajak hanya mempunyai objek pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut.
 - 1) NJOP Bumi Rp4.000.000,00
 - 2) NJOPTKP Rp8.000.000,00

Karena NJOP berada di bawah NJOPTKP maka objek pajak tersebut tidak dikenakan PBB.

- b. Seorang wajib pajak mempunyai dua objek pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di desa G dan di desa P dengan nilai sebagai berikut.

1) Desa G:

NJOP Bumi	Rp 9.000.000,00
NJOP Bangunan	Rp 6.000.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak :	
NJOP Bumi	Rp 9.000.000,00
NJOP Bangunan	Rp 6.000.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	Rp15.000.000,00
NJOPTKP	Rp 8.000.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak	Rp 7.000.000,00

2) Desa P

NJOP Bumi	Rp4.500.000,00
NJOP Bangunan	Rp3.500.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak :	
NJOP Bumi	Rp4.500.000,00
NJOP Bangunan	Rp3.500.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	Rp8.000.000,00
NJOPTKP	Rp 0,00
NJOP untuk penghitungan pajak	Rp8.000.000,00

Untuk objek pajak di desa P tidak diberikan NJOPTKP sebesar Rp8.000.000,00 karena NJOPTKP telah diberikan untuk objek pajak yang berada di desa G.

- c. Seorang wajib pajak mempunyai dua objek berupa bumi dan bangunan pada satu desa F dengan nilai sebagai berikut.

1) Objek 1

NJOP bumi	Rp3.000.000,00
NJOP Bangunan	Rp3.000.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak	
NJOP Bumi	Rp3.000.000,00
NJOP Bangunan	Rp3.000.000,00
NJOP sebagi dasar pengenaan pajak	Rp6.000.000,00
NJOPTKP	Rp8.000.000,00

Karena NJOP berada di bawah NJOPTKP maka objek pajak tersebut tidak dikenakan PBB.

- b. NJOP Bumi Rp4.000.000,00

NJOP Bangunan	Rp2.500.000,00
NJOP untuk penghitungan pajak	
NJOP Bumi	Rp4.000.000,00
NJOP Bangunan	Rp2.500.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	Rp6.500.000,00
NJOPTKP	Rp 0,00
NJOP untuk penghitungan pajak	Rp6.500.000,00

NJOPTKP ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan Menteri Keuangan diberikan wewenang untuk mengubah besarnya NJOPTKP dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum objek pajak setiap tahunnya.

Sejak tahun 2001 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor KMK 201 Tahun 2000, NJOPTKP ditetapkan setinggi-tingginya Rp12.000.000,00 untuk setiap wajib pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota, ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah Daerah setempat.

D. TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN PBB

Tarif merupakan ketentuan hukum pajak materiil yang sangat penting. Tarif PBB ditetapkan sebesar 0,5%. Tarif PBB tersebut adalah *flat rate*, tarif proporsional yang persentasenya tetap, tidak berubah-ubah. Namun demikian meskipun persentasenya tetap, besarnya pajak akan berbeda tergantung pada besar kecilnya NJKP. Untuk menghitung besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NJKP.

Nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan batas nilai jual bangunan tidak kena pajak sebesar Rp2.000.000,00.

Perhatikan contoh penghitungannya!

Wajib pajak D mempunyai objek pajak berupa:

1. Tanah seluas 400 m² dengan harga jual Rp500.000,00/m².
2. Bangunan seluas 200 m² dengan nilai jual Rp1.000.000,00.

Persentase NJKP 20% berarti pajak yang terutang adalah:

- | | | |
|----|--|--------------------|
| 1. | Nilai jual tanah: $400 \times \text{Rp } 500.000,00$ | = Rp200.000.000,00 |
| | Nilai jual bangunan $200 \times \text{Rp } 1.000.000,00$ | = Rp200.000.000,00 |
| | Batas Nilai jual bangunan tidak kena pajak | = Rp 2.000.000,00 |
| | Nilai Jual Bangunan | = Rp198.000.000,00 |
| | Nilai jual tanah dan bangunan | = Rp398.000.000,00 |
| 2. | Besarnya PBB yang terutang: | |
| a. | Atas tanah = $0,5\% \times 20\% \times \text{Rp } 200.000.000,00$ | = Rp 200.000,00 |
| b. | Atas bangunan = $0,5\% \times 20\% \times \text{Rp } 198.000.000,00$ | = Rp 198.000,00 |
| | Jumlah pajak yang terutang | = Rp 398.000,00 |

Contoh tersebut adalah pengenaan pajak atas rumah mewah yang banyak dimiliki oleh orang kaya. Bilamana mengenai pabrik yang terdiri dari gedung, rumah karyawan, jalan dalam kompleks pabrik, penghitungan pajak harus diperinci. Hal ini sering sampai pada suatu jumlah yang sangat besar sehingga pada akhirnya pembayaran PBB dirasa sangat berat oleh badan yang bersangkutan.

Besarnya pajak dihitung oleh Ditjen Pajak berdasarkan data yang diberikan oleh wajib pajak dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Jika data yang diberikan oleh wajib pajak tidak benar atau tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya maka menjadi masalah apakah mesin-mesin pabrik yang ditanam secara melekat pada tanah juga dianggap merupakan bagian dari tanah sehingga nilai jualnya harus juga dimasukkan dalam nilai tanah atau nilai bangunan.

Bila mendasarkan pada definisi bangunan dalam Pasal 1 Ayat (2) maka dapat diambil kesimpulan bahwa mesin-mesin tersebut termasuk harta tidak bergerak, kecuali jika UU mengecualikan hal itu.

E. SAAT DAN TEMPAT TERUTANGNYA PAJAK

Saat terutangnya PBB tidak ditetapkan secara pasti oleh UU. Ada dua teori yang dapat diterapkan untuk mengetahui saat terutangnya pajak, yaitu ajaran materiil dan ajaran formal.

Menurut ajaran materiil utang pajak timbul pada saat dipenuhi *Tatbestand* yaitu pada tanggal 1 Januari dari tahun pajak yang bersangkutan yaitu saat yang menentukan walaupun belum dikeluarkan SPPT oleh Ditjen Pajak. Sedang menurut ajaran formal, utang PBB baru timbul pada saat dikeluarkan SPPT atau Surat Ketetapan Pajak (SKP). Dalam Pasal 11 Ayat

(1) menentukan bahwa pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT, sedangkan pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi paling lambat 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP.

Jadi, berdasarkan dua ketentuan tersebut yang paling tepat diterapkan adalah ajaran formal. Selama belum ada SPPT atau SKP belum akan ada penagihan dan utang pajak baru timbul setelah ada SPPT dan SKP.

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Keadaan objek pajak pada tanggal tersebut merupakan saat yang menentukan pajak yang terutang. Coba perhatikan contoh berikut!

1. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2004 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 10 Januari 2004 bangunannya roboh karena gempa maka pajak yang terutang tetap berdasarkan keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari 2004, yaitu keadaan sebelum bangunan tersebut roboh.
2. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2005 berupa sebidang tanah tanpa bangunan di atasnya. Pada tanggal 10 Agustus 2005 dilakukan pendataan, ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri suatu bangunan maka pajak yang terutang untuk tahun 2005 tetap dikenakan pajak berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 2005. Sedangkan bangunannya baru akan dikenakan pajak pada Tahun 2006.

Adapun tempat terutangnya pajak ditentukan oleh Pasal 8 Ayat (3), yaitu:

1. untuk daerah Jakarta, PBB terutang di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten atau di Kota tempat letak objek kena pajak.

**LATIHAN**

Untuk memperdalam pemahaman Anda mengenai materi di atas, kerjakanlah latihan berikut!

- 1) Bila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain, nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Apa yang dimaksud dengan pengertian tersebut? Jelaskan!
- 2) Faktor-faktor apa saja yang harus diperhatikan untuk menentukan klasifikasi bumi dan bangunan? Jelaskan!
- 3) Bagaimana cara menetapkan besarnya NJOP atas objek pajak sektor perkebunan? Jelaskan!

Petunjuk Jawaban Latihan

- 1) Untuk menjawab soal pada nomor satu, coba Anda cermati materi yang membahas NJOP.
- 2) Untuk menjawab soal pada nomor dua, coba Anda cermati materi klasifikasi.
- 3) Untuk menjawab soal pada nomor tiga, coba Anda cermati penentuan NJOP.

**TES FORMATIF 2**

Pilihlah satu jawaban yang paling tepat!

- 1) Berdasar PP Nomor 25 Tahun 2002, besarnya NJKP untuk objek pajak perkebunan, kehutanan dan pertambangan sebesar
 - A. 20% dari NJOP
 - B. 30%.dari NJOP
 - C. 40% dari NJOP
 - D. 50% dari NJOP
- 2) Besarnya NJOPTKP menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201 Tahun 2000 adalah
 - A. Rp4.000.000,00
 - B. Rp6.000.000,00

- C. Rp8.000.000,00
- D. Rp12.000.000,00

- 3) Tarif PBB ditetapkan sebesar 0,5% merupakan
- A. *flat rate*, tarif proporsional yang persentasenya tetap, tidak berubah
 - B. tarif degresif
 - C. tarif progresif
 - D. tarif degresif-progresif

Pilihlah A bila 1 dan 2 benar

B bila 1 dan 3 benar

C bila 2 dan 3 benar

D bila 1, 2, dan 3 benar

- 4) Bila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui
- (1) perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis
 - (2) nilai perolehan baru
 - (3) NJOP pengganti
- 5) Faktor yang dipakai untuk menentukan klasifikasi bumi adalah
- (1) pemanfaatan
 - (2) luas tanah, bumi dan bangunan
 - (3) kesuburan atau hasil tanah/bangunan

Cocokkanlah jawaban Anda dengan Kunci Jawaban Tes Formatif 2 yang terdapat di bagian akhir modul ini. Hitunglah jawaban yang benar. Kemudian, gunakan rumus berikut untuk mengetahui tingkat penguasaan Anda terhadap materi Kegiatan Belajar 2.

$$\text{Tingkat penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban yang Benar}}{\text{Jumlah Soal}} \times 100\%$$

Arti tingkat penguasaan: 90 - 100% = baik sekali

80 - 89% = baik

70 - 79% = cukup

< 70% = kurang

Apabila mencapai tingkat penguasaan 80% atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan modul selanjutnya. **Bagus!** Jika masih di bawah 80%, Anda harus mengulangi materi Kegiatan Belajar 2, terutama bagian yang belum dikuasai.

Kunci Jawaban Tes Formatif

Tes Formatif 1

- 1) Ketiga pilihan jawaban benar semua; jawaban D yang benar.
- 2) Permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Jawaban yang benar A.
- 3) Termasuk pengertian bangunan, ketiga pilihan jawaban benar semua. Jawaban yang benar D.
- 4) Ketiga pilihan jawaban benar semua sehingga jawaban yang benar D.
- 5) Yang termasuk subjek pajak PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan serta orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah dan atau bangunan tanpa membeli atau mempunyai hak yang sah atas tanah dan atau bangunan. Jawaban yang benar adalah A.

Tes Formatif 2

- 1) Besarnya NJKP untuk objek pajak perkebunan, kehutanan, dan pertambangan adalah 40% dari NJOP. Jawaban yang benar adalah C.
- 2) NJOPTKP menurut Kep. Menkeu No. 201/2000 adalah Rp12.000.000,00. Jawaban yang benar adalah D.
- 3) Tarif PBB 0,5% merupakan *flat rate*. Jawaban yang benar adalah A.
- 4) Ketiga pilihan jawaban benar semua. Jawaban yang benar adalah D.
- 5) Ketiga pilihan jawaban benar semua. Jawaban yang benar adalah D.

Daftar Pustaka

Rusjdi Muhammad. (2005). *PBB, BPHTB dan Bea Meterai*. Jakarta: PT.Indeks.

Soemitro Rochmat dan Mutttaqin Zainal. (2001). *Pajak Bumi Dan Bangunan*. Bandung: Refika Aditama.

Tjahjono Achmad dan Wahyudi Triyono. (2005). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Ketentuan Pokok Agraria*.

UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan*.

Lampiran

A. Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah):

Kelompok A

Klas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
1	2	3
1.	> 3.000.000 s/d 3.200.000	3.100.000
2.	> 2.850.000 s/d 3.000.000	2.925.000
3.	> 2.708.000 s/d 2.850.000	2.779.000
4.	> 2.573.000 s/d 2.708.000	2.640.000
5.	> 2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000
6.	> 2.261.000 s/d 2.444.000	2.352.000
7.	> 2.091.000 s/d 2.261.000	2.176.000
8.	> 1.934.000 s/d 2.091.000	2.013.000
9.	> 1.789.000 s/d 1.934.000	1.862.000
10.	> 1.655.000 s/d 1.789.000	1.722.000
11.	> 1.490.000 s/d 1.655.000	1.573.000
12.	> 1.341.000 s/d 1.490.000	1.416.000
13.	> 1.207.000 s/d 1.341.000	1.274.000
14.	> 1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000
15.	> 977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
16.	> 855.000 s/d 977.000	916.000
17.	> 748.000 s/d 855.000	802.000
18.	> 655.000 s/d 748.000	702.000
19.	> 573.000 s/d 655.000	614.000
20.	> 501.000 s/d 573.000	537.000
21.	> 426.000 s/d 501.000	464.000
22.	> 362.000 s/d 426.000	394.000
23.	> 308.000 s/d 362.000	335.000
24.	> 262.000 s/d 308.000	285.000

Klas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
1	2	3
25.	> 223.000 s/d 262.000	243.000
26.	> 178.000 s/d 223.000	200.000
27.	> 142.000 s/d 178.000	160.000
28.	> 114.000 s/d 142.000	126.000
29.	> 91.000 s/d 114.000	103.000
30.	> 73.000 s/d 91.000	82.000
31.	> 55.000 s/d 73.000	64.000
32.	> 41.000 s/d 55.000	48.000
33.	> 31.000 s/d 41.000	36.000
34.	> 23.000 s/d 31.000	27.000
35.	> 17.000 s/d 23.000	20.000
36.	> 12.000 s/d 17.000	14.000
37.	> 8.400 s/d 12.000	10.000
38.	> 5.900 s/d 8.400	7.150
39.	> 4.100 s/d 5.900	5.000
40.	> 2.900 s/d 4.100	3.500
41.	> 2.000 s/d 2.900	2.450
42.	> 1.400 s/d 2.000	1.700
43.	> 1.050 s/d 1.400	1.200
44.	> 760 s/d 1.050	910
45.	> 550 s/d 760	660
46.	> 410 s/d 550	480
47.	> 310 s/d 410	350
48.	> 240 s/d 310	270
49.	> 170 s/d 240	200
50.	<= 170	140

B. Klasifikasi Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)

Kelompok B.

Klas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
1	2	3
1.	> 67.390.000 s/d 68.760.000	68.545.000
2.	> 65.120.000 s/d 67.390.000	66.255.000
3.	> 62.890.000 s/d 65.120.000	64.005.000
4.	> 60.700.000 s/d 62.890.000	61.795.000
5.	> 58.550.000 s/d 60.700.000	59.625.000
6.	> 56.440.000 s/d 58.550.000	57.495.000
7.	> 54.370.000 s/d 56.440.000	55.405.000
8.	> 52.340.000 s/d 54.370.000	53.355.000
9.	> 50.350.000 s/d 52.340.000	51.345.000
10.	> 48.400.000 s/d 50.350.000	49.375.000
11.	> 46.490.000 s/d 48.400.000	47.445.000
12.	> 44.620.000 s/d 46.490.000	45.555.000
13.	> 42.790.000 s/d 44.620.000	43.705.000
14.	> 41.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
15.	> 39.250.000 s/d 41.000.000	40.125.000
16.	> 37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
17.	> 35.870.000 s/d 37.540.000	36.705.000
18.	> 34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000
19.	> 32.650.000 s/d 34.240.000	33.445.000
20.	> 31.400.000 s/d 32.650.000	31.875.000
21.	> 29.590.000 s/d 31.400.000	30.345.000
22.	> 28.120.000 s/d 29.590.000	28.855.000
23.	> 26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
24.	> 25.300.000 s/d 26.690.000	25.995.000
25.	> 23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
26.	> 22.640.000 s/d 23.950.000	23.925.000
27.	> 21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
28.	> 20.140.000 s/d 21.370.000	20.755.000

Klas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
1	2	3
29.	> 18.950.000 s/d 20.140.000	19.545.000
30.	> 17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
31.	> 16.690.000 s/d 17.800.000	17.245.000
32.	> 15.620.000 s/d 16.690.000	16.155.000
33.	> 14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
34.	> 13.600.000 s/d 14.590.000	14.095.000
35.	> 12.650.000 s/d 13.600.000	13.125.000
36.	> 11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
37.	> 10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
38.	> 10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
39.	> 9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
40.	> 8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000
41.	> 7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
42.	> 7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
43.	> 6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
44.	> 5.900.000 s/d 6.490.000	6.195.000
45.	> 5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000
46.	> 4.840.000 s/d 5.350.000	5.095.000
47.	> 4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
48.	> 3.940.000 s/d 4.370.000	4.155.000
49.	> 3.550.000 s/d 3.940.000	3.745.000
50.	> 3.200.000 s/d 3.550.000	3.375.000

C. Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok A

Klas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
1	2	3
1.	> 1.034.000 s/d 1.366.000	1.200.000
2.	> 902.000 s/d 1.034.000	968.000
3.	> 744.000 s/d 902.000	823.000
4.	> 656.000 s/d 744.000	700.000
5.	> 534.000 s/d 656.000	595.000
6.	> 476.000 s/d 534.000	505.000
7.	> 382.000 s/d 476.000	429.000
8.	> 348.000 s/d 382.000	365.000
9.	> 272.000 s/d 348.000	310.000
10.	> 256.000 s/d 272.000	264.000
11.	> 194.000 s/d 256.000	225.000
12.	> 188.000 s/d 194.000	191.000
13.	> 136.000 s/d 188.000	162.000
14.	> 128.000 s/d 136.000	132.000
15.	> 104.000 s/d 128.000	116.000
16.	> 92.000 s/d 104.000	98.000
17.	> 74.000 s/d 92.000	83.000
18.	> 68.000 s/d 74.000	71.000
19.	> 52.000 s/d 68.000	60.000
20.	<= 52.000	50.000

D. Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan Kelompok B

Klas	Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)	Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) (Rp/M2)
1	2	3
1.	> 14.700.000 s/d 15.800.000	15.250.000
2.	> 13.600.000 s/d 14.700.000	14.150.000
3.	> 12.550.000 s/d 13.600.000	13.075.000
4.	> 11.550.000 s/d 12.550.000	12.050.000
5.	> 10.600.000 s/d 11.550.000	11.075.000
6.	> 9.700.000 s/d 10.600.000	10.150.000
7.	> 8.850.000 s/d 9.700.000	9.275.000
8.	> 8.050.000 s/d 8.850.000	8.450.000
9.	> 7.300.000 s/d 8.050.000	7.675.000
10.	> 6.600.000 s/d 7.300.000	6.950.000
11.	> 5.850.000 s/d 6.600.000	6.225.000
12.	> 5.150.000 s/d 5.850.000	5.500.000
13.	> 4.500.000 s/d 5.150.000	4.825.000
14.	> 3.900.000 s/d 4.500.000	4.200.000
15.	> 3.350.000 s/d 3.900.000	3.625.000
16.	> 2.850.000 s/d 3.350.000	3.100.000
17.	> 2.400.000 s/d 2.850.000	2.625.000
18.	> 2.000.000 s/d 2.400.000	2.200.000
19.	> 1.666.000 s/d 2.000.000	1.833.000
20.	> 1.366.000 s/d 1.666.000	1.516.000